



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH GANDA  
YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN MENURUT UU NOMER 4  
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

*The result of the legal certificate of property rights on land Doubles Used as  
guarantee according to the Act No. 4 Of 1996 Year Dependent on land Rights*

**RODYTO ALTRIARA**  
**NIM. 150710101034**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2019**



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH GANDA  
YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN MENURUT UU NOMER 4  
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

*The result of the legal certificate of property rights on land Doubles Used as  
guarantee according to the Act No. 4 Of 1996 Year Dependent on land Rights*

**RODYTO ALTRIARA**  
**NIM. 150710101034**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH GANDA  
YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN MENURUT UU NOMER 4  
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

*The result of the legal certificate of property rights on land Doubles Used as  
guarantee according to the Act No. 4 Of 1996 Year Dependent on land Rights*

**RODYTO ALTRIARA**  
**NIM. 150710101034**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2019**

**MOTO**

**“Semua orang tidak perlu menjadi malu karena pernah berbuat kesalahan,  
selama ia menjadi lebih bijaksana daripada sebelumnya.”<sup>1</sup>**

**Alexander Pope**



---

<sup>1</sup> <https://sujarman81.wordpress.com/2011/08/26/kumpulan-moto/>

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah SWT, penulis persembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua orang tua tercinta Ayahanda Suhartono, dan Mama Nunik Sulistyowati., atas segala do'a, perjuangan, semangat, kesabaran, cinta kasih dan juga kasih sayang dalam mendidik serta membimbing sehingga keberadaan beliau menjadi sebuah kekuatan dan motivasi penulis menuntaskan studi dan juga menghantarkan penulis meraih cita-cita.
2. Para guru penulis sejak Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), sampai dengan Sekolah Menengah Atas (SMA), serta seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang terhormat, yang telah memberikan ilmu hingga penulis bisa menjadi seperti saat ini;
3. Almamater tercinta Universitas Jember yang penulis banggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH GANDA  
YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN MENURUT UU NOMER 4  
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

*The result of the legal certificate of property rights on land Doubles Used as  
guarantee according to the Act No. 4 Of 1996 Year Dependent on land Rights*

**RODYTO ALTRIARA**  
**NIM. 150710101034**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 10 DESEMBER 2018**

Oleh  
**Dosen Pembimbing Utama,**



**Nanang Suparto, S.H., M.H**  
**NIP. 195711211984031001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

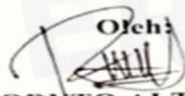


**Emi Zulaika, S.H., M.H**  
**NIP. 197702022000122001**

PENGESAHAN

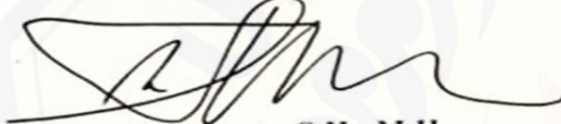
Skripsi dengan judul:

**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH GANDA YANG  
DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN MENURUT UU NO 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH**

Oleh:  


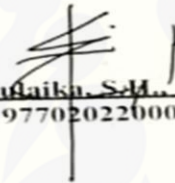
**RODYTO ALTRIARA**  
NIM. 150710101034

Dosen Pembimbing Utama.



**Nanang Suparto, S.H., M.H**  
NIP. 195711211984031001

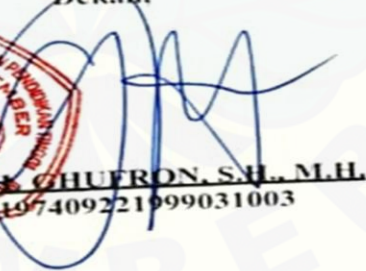
Dosen Pembimbing Anggota.



**Emi Zubaika, S.H., M.H**  
NIP. 197702022000122001

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan.



  
**Dr. SURIS CHUFRON, S.H., M.H.**  
NIP. 197409221999031003



**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Rabu

Tanggal 09

Bulan 01

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua Penguji**



Mardi Handono, S.H., M.H.  
NIP. 196312011989021001

**Sekretaris Penguji**



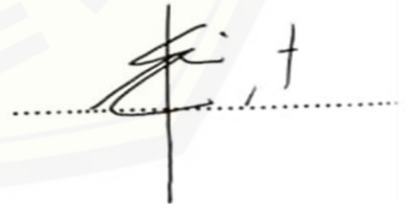
Pratiwi Puspitho A. S.H., M.H.  
NIP. 198210192006042001

**Anggota Penguji :**

Nanang Suparto, S.H., M.H.  
NIP. 195711211984031001



Emi Zulaika, S.H., M.H.  
NIP. 197702022000122001



**PERNYATAAN**

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

**Nama : RODYTO ALTRIARA**

**NIM : 150710101034**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH GANDA YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN MENURUT UU NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 09 Januari 2019

Yang Menyatakan,

**METERAI  
TEMPEL**

EB915AFF410210150

**6000**  
ENAM RIBU RUPIAH

**RODYTO AL TRIARA**  
NIM. 150710101034

## PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Ganda Yang Digunakan sebagai Jaminan Menurut UU No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Pendidikan Strata Satu (S1) pada Program Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktunya dan memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan Skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
2. Ibu Emi Zulaika S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Anggota, sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan serta memberikan motivasi dalam penulisan Skripsi ini;
3. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H selaku Ketua Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan kritik, masukan dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang sangat bermanfaat bagi penulis;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan persetujuan skripsi ini;
6. Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Satu, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Dua dan Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Tiga Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Ibu Emi Zulaika S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu membimbing dan memberi arahan terkait akademik perkuliahan;
8. Para Dosen dan seluruh staf serta karyawan Fakultas Hukum;
9. Kedua Orang Tua penulis, Ayahanda Suhartono dan Mama Nunik Sulistyowati terimakasih atas segala perjuangan dan juga dukungan moril maupun material yang telah diberikan kepada penulis, kasih sayang, kesabaran dan do'a yang tidak ada hentinya kepada penulis selama ini. Terima kasih juga untuk kakakku Sandy Anggara Setyo Utomo S.H, Reiza Muflichin S.H , Septia Nofa P S.Kom dan Vivi Riskia Dwi K S.Pd yang senantiasa memberikan dukungan, nasehat, semangat, kasih sayang serta do'a kepada penulis dan hal lain-lain yang tidak bisa penulis ungkapkan serta keponakan penulis Rafie Azka Anggara P, Kenzie Javas N serta Khanza Alayika Salam yang selalu memberikan keceriaan dan semangat untuk segera menyelesaikan skripsi penulis;
10. Mega Purnamasari terimakasih atas segala bantuan, kesabaran, kasih sayang, motivasi kepada penulis;
11. Kepada teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi dan Bisnis Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2015 Andri Kurniawan, Dhimas Bintang, Firjon Firdaus, Hana Retmana. Serta, teman-teman angkatan 2015 yang selalu memberikan semangat, dukungan dan doa;
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan berkah bagi kita semua. Penulis juga menerima segala kritik dan saran semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini dan mudah – mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Jember, 09 Januari 2019

Penulis

## RINGKASAN

Tanah selain bermukim nya manusia juga sebagai sumber kehidupan sehari-hari yang di butuhkan oleh manusia untuk menafkahi keluarganya. Tanah juga dinilai sebagai suatu harta yang permanen selain juga sebagai tempat tinggal sebagian umat manusia tanah juga sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha perkebunan dan pertanian. Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga tanah nya sangat cocok untuk sektor pertanian dan perkebunan, di sisi lain tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia. Antara manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat oleh, oleh karena itu sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung oleh tanah sejak manusia lahir sampai meninggal membutuhkan tanah. Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang terdiri atas Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya sudah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang merugikan satu bidang tanah yang sama. Atau dikatakan bahwa satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat. Dalam suatu penerbitan sertifikat, diperlukan proses hukum yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun Kantor Badan Peratanahan Nasional yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat atas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. penjelasan itu bisa menanyakan langsung maupun tulisan dari pihak yang terkait yang memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuaan daluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau *fiktif* sehingga timbulnya sertipikat cacat hukum.

Dalam rangka mewujudkan suatu kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, pemerintah menyediakan suatu Lembaga yaitu Badan Pertanahan Nasional. BPN mempunyai fungsi dan tugas:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

Pengertian hak tanggungan yang di kemukakan oleh St. Remy Shahdeini, bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai

pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Hukum jaminan adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara kreditor dan debitur yang berkaitan dengan pembebanan jaminan atas pemberian kredit.

Sedangkan menurut Pasal 1132 KUHPerdara menyatakan bahwa

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjual dari benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang-piutang, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan” Jaminan terhadap harta benda milik debitur ini merupakan jaminan yang bersifat kebendaan, sedangkan jaminan perorangan adalah adanya pihak ketiga baik badan pribadi maupun badan hukum yang sanggup menjamin pemenuhan hutang debitur apabila debitur wanprestasi.

Jaminan yang dilembagakan sebagai jaminan khusus yang bersifat kebendaan di dalam KUHPerdara adalah gadai dan hipotik, sedangkan yang diluar KUHPerdara adalah fiducia dan *credit verband*. Namun setelah berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996, hipotik dan *credit verband* atas tanah diganti menjadi hak tanggungan. Dalam hukum jaminan, terkait dengan jaminan khusus harus memenuhi beberapa prinsip atau asas yang terdapat dalam hukum jaminan. Antara lain: Asas Spesialitas Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ditentukan secara spesifik. Artinya, tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan telah ada dan telah ditentukan pula letak dan kedudukan tanah. Lebih lanjut dapat dijelaskan bahwa spesifikasi yang dimaksud disini adalah lebih kepada hal-hal yang berhubungan dengan ciri-ciri fisik dari obyek yang dijadikan jaminan. Hal ini sangat penting karena uraian tentang data fisik tersebut akan dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Asas Spesialitas adalah bahwa dalam APHT harus disebutkan secara jelas mengenai pencantuman nama dan identitas para pihak, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 Ayat (1) UUHT). Asas Spesialitas ini untuk menjamin kepastian jumlah utang, kepastian nilai tanggungan dan kepastian mengenai obyek yang dijadikan jaminan. Kepastian mengenai jumlah utang ini akan terkait dengan nilai tanggungan. Nilai tanggungan pada hakekatnya merupakan kesepakatan mengenai sampai sejumlah berapa pagu atau batas jumlah utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu. Utang tersebut bisa kurang, bisa juga lebih besar dari nilai tanggungan yang disepakati. Kalau utang yang sebenarnya lebih besar, maka yang dijamin secara khusus dengan Hak Tanggungan terbatas sebesar nilai tanggungan yang dicantumkan di dalam APHT.

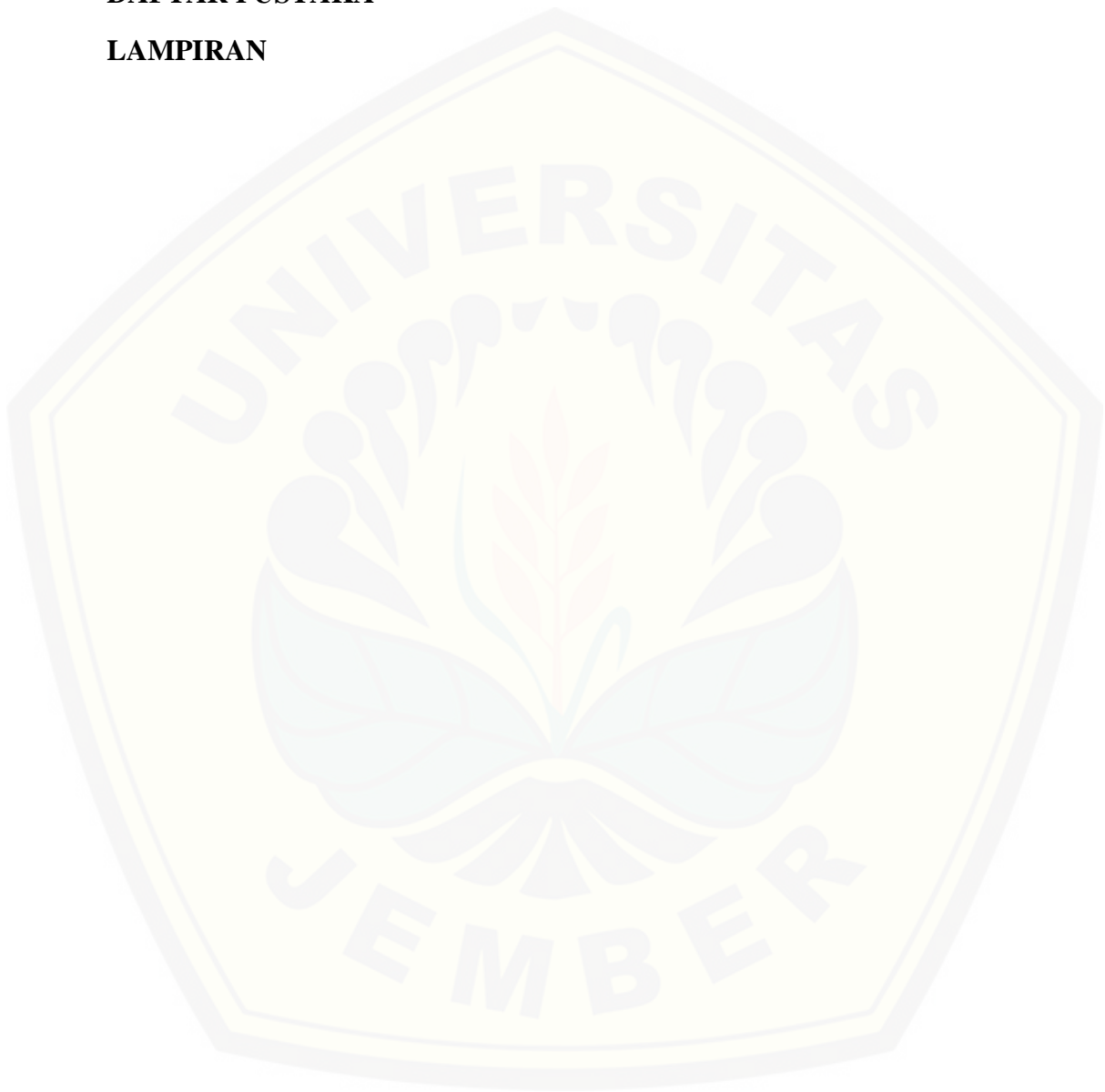
**DAFTAR ISI**

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>PRAKATA</b> .....	x
<b>RINGKASAN</b> .....	xii
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvi
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	8

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	8
1.4.4 Pengumpulan Bahan Hukum.....	9
1.4.5 Analisis Bahan Hukum.....	10
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1 Perbuatan Hukum.....	11
2.1.1 Pengertian Perbuatan Hukum.....	11
2.1.2 Macam Macam Perbuatan hukum.....	11
2.1.3 Akibat Hukum.....	12
2.2 Sertifikat.....	13
2.2.1 Pengertian Sertifikat.....	13
2.2.2 Proses Pembuatan Sertifikat.....	14
2.2.3 Macam Macam Sertifikat.....	15
2.2.4 Fungsi dan Kegunaan Sertifikat.....	16
2.3 Kredit.....	16
2.3.1 Pengertian Kredit.....	16
2.3.2 Pengertian Perjanjian Kredit.....	17
2.4 Jaminan.....	17
2.4.1 Pengertian Jaminan.....	17
2.4.2 Macam Macam Jaminan.....	18
2.4.3 Asas Jaminan.....	19
2.5 Hak Tanggungan.....	19
2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	19
2.5.2 Obyek Hak Tanggungan.....	20
<b>BAB 3. PEMBAHASAN.....</b>	<b>23</b>
3.1 Sertifikat Hak Milik Tanah Ganda Apakah Dapat Dijadikan Jaminan Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan.....	23
3.2 Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Sertifikat Hak Milik Tanah Ganda Yang Dijaminkan Sebagai Pelunasan Hutang.....	28
3.3 Upaya Penyelesaian Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Ganda Yang Dijadikan Jamianan Hak Tanggungan.....	34



<b>BAB 4. PENUTUP</b> .....	40
4.1 Kesimpulan .....	41
4.2 Saran.....	42
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Tanah selain bermukim nya manusia juga sebagai sumber kehidupan sehari-hari yang di butuhkan oleh manusia untuk menafkahi keluarganya. Tanah juga dinilai sebagai suatu harta yang permanen selain juga sebagai tempat tinggal sebagian umat manusia tanah juga sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha perkebunan dan pertanian

Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga tanah nya sangat cocok untuk sektor pertanian dan perkebunan, di sisi lain tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia. Antara manusia dan tanah mempunyai hubungan yang sangat erat oleh, oleh karena itu sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung oleh tanah sejak manusia lahir sampai meninggal membutuhkan tanah maka tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang ada di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam pasal 33 ayat 3 menyatakan bahwa :

“bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran Rakyat” dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>2</sup>

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang terdiri atas Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya sudah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan Sertifikat ganda adalah Sertifikat-Sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah

---

<sup>1</sup>Departement Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta 1994

<sup>2</sup>Urip Santoso, Hukum Agraria & Hal-hak atas tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 50.

yang sama. Atau diaktakan bahwa satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat.

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang terdiri atas Salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya sudah ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan sertifikat ganda adalah sertifikat-sertifikat yang merugikan satu bidang tanah yang sama. Atau diaktakan bahwa satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.

Sertifikat hak atas tanah merupakan suatu alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah mempunyai peran yang ekonomis dan juga mempunyai peranan yang penting dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah apabila terjadi permasalahan dalam tanah tersebut.

Dalam suatu penerbitan sertifikat, diperlukan proses hukum yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersebelahan, pamong desa maupun Kantor Badan Peratanahan Nasional yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat atas hak yang berhubungan dengan permohonan sertifikat tersebut. penjelasan itu bisa menanyakan langsung maupun tulisan dari pihak yang terkait yang memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuaan daluwarsa bahkan ada kalanya tidak benar atau *fiktif* sehingga timbulnya sertipikat cacat hukum.

Dalam rangka mewujudkan suatu kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, pemerintah menyediakan suatu Lembaga yaitu Badan Pertanahan Nasional. BPN mempunyai fungsi dan tugas:

1. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
5. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;

7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Tugas dan fungsi BPN diatur didalam Peraturan Presiden No 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional<sup>3</sup>

Di dalam fakta hukum telah terjadinya sertifikat hak milik ganda yang terjadi di Kantor Badan Pertanahan Banyuwangi. Satu obyek Sertifikat Hak milik muncul dua sertifikat. permasalahan tersebut terjadi di Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi. Luas Tanah 361 m<sup>2</sup> (tiga ratus enam puluh satu meter persegi) dengan batas Utara Slamet, Selatan Ariadi, Barat tukiran, Timur tarmidi.

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>4</sup> Istilah “tanggungan” adalah suatu istilah yang dipakai dan berkaitan dengan perasuransian. Dalam dunia perasuransian di Indonesia, istilah “tertanggung” dipakai sebagai sinonim dari “asuransi”. Sejalan dengan itu, muncul istilah “penanggung” yang berarti asuradur atau perusahaan asuransi dan istilah “tertanggung” yang berarti pihak yang tertanggung atau diasuransikan. Sehubungan dengan pemakaian istilah “Hak Tanggungan” di dalam UUPA dan di dalam UUHT (Undang-undang Hak Tanggungan), dunia perasuransian telah “menggugat” pemakaian istilah tersebut, sebagai istilah khusus bagi dunia mereka, yang lain selain kalangan perasuransian. Sebab kalau, tidak kata “tanggungan” mempunyai arti dua, yaitu “jaminan (atas tanah) dan “asuransi”.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Peraturan Presiden No 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal 5

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 331

cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.<sup>6</sup> Hukum jaminan adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara kreditor dan debitur yang berkaitan dengan pembebanan jaminan atas pemberian kredit.

Jadi hasil dari penjualan seluruh kebendaan milik debitur digunakan untuk membayar kreditur secara berimbang menurut besar kecil piutangnya, kecuali apabila ada hak didahulukan. Oleh karena itu seseorang yang akan meminjam uang, tidak hanya wajib mengembalikan uang yang dipinjamnya itu saja, akan tetapi diapun wajib menyediakan harta bendanya sebagai jaminan pelunasan hutang. Hal ini disebut sebagai jaminan yang bersifat umum, artinya seluruh harta benda milik debitur baik benda yang bergerak maupun tetap, yang sudah ada maupun yang masih akan ada dijadikan sebagai jaminan. Disamping jaminan umum dikenal pula jaminan khusus, dimana untuk adanya jaminan itu harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. Jaminan khusus ini dapat berupa jaminan yang bersifat perorangan (*persoonlijke*) maupun bersifat kebendaan (*zakelijke*).

Jaminan terhadap harta benda milik debitur ini merupakan jaminan yang bersifat kebendaan, sedangkan jaminan perorangan adalah adanya pihak ketiga baik badan pribadi maupun badan hukum yang sanggup menjamin pemenuhan hutang debitur apabila debitur wanprestasi.

Jaminan yang dilembagakan sebagai jaminan khusus yang bersifat kebendaan di dalam KUHPerdara adalah gadai dan hipotik, sedangkan yang diluar KUHPerdara adalah fiducia dan *credit verband*. Namun setelah berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996, hipotik dan *credit verband* atas tanah diganti menjadi hak tanggungan. Sehingga penulis tertarik untuk mengkaji dalam Karya Ilmiah dalam bentuk Proposal Skripsi dengan judul :“**AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH GANDA YANG DIGUNAKAN SEBAGAI**

---

<sup>6</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan, Penerbit Air Langga University Press, 2002, Jakarta, hal 3

## **JAMINAN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMER 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka ada beberapa rumusan permasalahan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Apakah Sertifikat Hak Milik tanah Ganda Dapat Dijadikan Jaminan Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan ?
2. Apa Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Sertifikat Hak Milik Tanah Ganda Yang Dijaminkan Sebagai Pelunasan Hutang ?
3. Apa Upaya Penyelesaian Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Ganda Yang Dijadikan Jamianan Hak Tanggungan?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Umum**

Menjadi tujuan umum dalam karya ilmiah yang bebrbentuk skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat akademik bagi seorang mahasiswa untuk mendapatkan gelar sarjana hukum pada fakultas hukum universitas jember pada program studi ilmu hukum.

#### **1.3.2 Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus dalam karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini antara lain :

1. Untuk mengetahui Dan Memahami Apakah Sertifikat Hak Milik tanah Ganda Dapat Dijadikan Jaminan Kredit Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan.
2. Untuk Mengetahui dan Memahami Apa Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Sertifikat Hak Milik Tanah Ganda Yang Dijaminkan Pada Bank.
3. Untuk mengetahui Dan Memahami Apa Bentuk Upaya Penyelesaian Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Ganda Yang Dijadikan Jamianan Hak Tanggungan.

### **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran sesungguhnya. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.<sup>7</sup>

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum dalam Bahasa Inggris disebut *legal research* atau dalam Bahasa Belanda *rechtsonderzoek*.<sup>8</sup> Penelitian hukum (*legal research*) menurut Peter Mahmud Marzuki adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum.<sup>9</sup>

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Maudji, penelitian hukum normatif disebut juga dengan istilah penelitian kepustakaan. Karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja, yang mencakup: Penelitian terhadap asas-asas hukum; Penelitian terhadap sistematik hukum; Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal; Perbandingan hukum; dan Sejarah hukum.<sup>10</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Ada beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang –

---

<sup>7</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 1

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm.47

<sup>10</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op., Cit*, hlm. 19

undang(*statute approach*), pendekatan kasus(*case approach*), pendekatan historis(*historical approach*), pendekatan komparatif(*comparative approach*), dan pendekatan konseptual(*conceptual approach*).<sup>11</sup>

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ada 3 (tiga), diantaranya adalah:

1. Pendekatan Perundang – Undangan

Pendekatan Perundang – Undangan dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan.<sup>12</sup> Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan, yaitu keabsahan suatu perkawinan yang dilangsungkan bertentangan dengan hakekat dan tujuannya, maka digunakan pendekatan perundang – undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Setelah dilakukan telaah terhadap regulasi – regulasi terkait isu hukum tersebut, maka hasilnya akan digunakan sebagai argumentasi untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.

2. Pendekatan Konseptual

Pendekatan Konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dalam menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip – prinsip hukum yang ditemukan dalam pandangan – pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin – doktrin hukum.<sup>13</sup> Selain pendekatan perundang – undangan konsep hukum yang dapat menjawab isu hukum dalam pokok permasalahan, maka pendekatan konseptual digunakan untuk memahami lebih mendalam terkait dengan prinsip – prinsip, baik melalui doktrin – doktrin hukum maupun pandangan – pandangan hukum. Konsep – konsep yang berkaitan dengan keabsahan perkawinan yang dilangsungkan bertentangan dengan hakekat dan tujuannya akan mampu membantu menjawab isu hukum yang menjadi topik permasalahan.

---

<sup>11</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op., Cit*, hlm. 133

<sup>12</sup>Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op., Cit*, hlm. 110

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 115



### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai penelitian hukum.<sup>14</sup> Seluruhnya bahan yang terangkum dalam skripsi ini terbagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non – hukum.

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*), artinya bersifat mengikat. Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang – undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perundang – undangan di wilayah hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).<sup>15</sup>

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan beberapa Bahan Hukum Primer yang diantaranya adalah:

1. Undang – Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
2. Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan
3. Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
4. Peraturan Presiden No 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan – bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan lain sebagainya.<sup>16</sup> Bahan hukum sekunder meliputi buku – buku

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 48

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 52

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 52

hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal – jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang – undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.<sup>17</sup>

### 1.4.3 Pengumpulan Bahan Hukum

Begitu isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu hukum yang dihadapi. Apabila didalam penelitian tersebut peneliti menyebutkan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), yang harus dilakukan oleh peneliti adalah mencari peraturan perundang – undangan mengenai atau yang berkaitan dengan isu hukum tersebut.<sup>18</sup>

Apabila peneliti menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), ia harus mengumpulkan putusan-putusan pengadilan mengenai isu hukum yang dihadapi. Putusan pengadilan tersebut sebaiknya kalau merupakan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>19</sup>

Apabila peneliti menggunakan pendekatan konseptual, yang harus dikumpulkan lebih dahulu adalah bukan peraturan perundang-undangan karena belum ada peraturan perundang-undangan untuk isu hukum yang hendak dipecahkan, peneliti dapat saja mengumpulkan aturan perundang-undangan negara lain atau putusan-putusan pengadilan Indonesia yang berkaitan dengan isu hukum itu atau putusan-putusan pengadilan negara lain yang memang mengenai isu hukum tersebut. Akan tetapi yang lebih esensial adalah penelusuran buku-buku hukum (*treatises*), didalam buku-buku hukum itulah banyak terkandung konsep-konsep hukum.<sup>20</sup>

### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan tahap untuk memberi interpretasi serta arti terhadap data yang diperoleh. Utamanya untuk menemukan jawaban atas

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 237

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 238

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 239

permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini dilakukan dengan tahap sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;  
dan
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

---

<sup>21</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op., Cit.*, hlm.213

## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Perbuatan Hukum**

##### **2.1.1 Pengertian Perbuatan Hukum**

Peristiwa hukum adalah peristiwa di dalam masyarakat yang diatur oleh hukum, yaitu merupakan kejadian-kejadian yang timbul karena perbuatan manusia di dalam pergaulan bermasyarakat yang diatur dalam hukum. Peristiwa hukum ini dibedakan dalam dua macam peristiwa, yang disebut dengan istilah perbuatan subyek hukum dan perbuatan yang bukan perbuatan subyek hukum. Perbuatan subyek hukum, adalah perbuatan orang (persoon) baik manusia atau badan hukum, yang berupa perbuatan hukum dan bukan perbuatan hukum.

Perbuatan hukum, adalah perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum, baik yang dilakukan satu pihak saja (bersegi satu) maupun yang dilakukan dua pihak (bersegi dua). Hal yang harus diperhatikan dalam peristiwa yang dikatakan perbuatan hukum adalah akibat, oleh karena akibat itu dapat dianggap sebagai kehendak dari sipembuat (sipelaku). Jika akibatnya tidak dikehendaki sipelaku, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum. Jadi adanya kehendak agar dikatakan sebagai perbuatan hukum, perlu diperhatikan unsurnya yang esensial (*werkelijk* = sebenarnya) yang merupakan hakekat dari perbuatan hukum itu.

Apabila akibat hukumnya timbul karena perbuatan satu pihak saja, misalnya perbuatan membuat surat wasiat (testamen) sebagaimana diatur dalam Pasal 875 KUHPerdara, maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum sepihak. Selanjutnya apabila akibat hukumnya timbul karena perbuatan dua pihak, seperti jual beli, sewa menyewa yang merupakan persetujuan (perjanjian) dua pihak sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara, maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum dua pihak. Sedangkan perbuatan subyek hukum yang bukan perbuatan hukum, adalah perbuatan yang akibatnya tidak dikehendaki sipelaku, tetapi akibatnya diatur hukum serta perbuatannya bertentangan dengan hukum. Perbuatan yang akibatnya diatur hukum walaupun akibat itu tidak

dikehendaki pelaku (*rechtmatigedaad*), adalah perbuatan yang di dalam istilah Belanda disebut *zaakwaarneming*, yang sifatnya suka-rela tanpa adanya suruhan.

Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Perbuatan Hukum adalah perbuatan subjek hukum yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum yang sengaja dikehendaki oleh subjek hukum. Pada dasarnya akibat hukum ini ditentukan juga oleh hukum. Unsur-unsur perbuatan hukum adalah kehendak dan pernyataan kehendak yang sengaja ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum dapat bersifat aktif dan maupun pasif. Meskipun seseorang tidak berbuat, tetapi kalau dari sikapnya yang pasif itu dapat ditafsirkan mengandung pernyataan kehendak untuk menimbulkan akibat hukum, maka perbuatan yang pasif itupun merupakan perbuatan hukum. Perbuatan menjadi perbuatan hukum, karena dalam keadaan tertentu mempunyai arti.

Dapat disimpulkan bahwa pengertian Perbuatan Hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang

melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum. Oleh karena itu, kehendak dari subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang melakukan perbuatan itu menjadi unsur pokok dari perbuatan tersebut. Dengan demikian, jika ditelaah pengertian perbuatan hukum di atas, terdapat unsur-unsur perbuatan hukum sebagai berikut :

1. Perbuatan itu harus dilakukan oleh subjek hukum.
2. Perbuatan itu akibatnya diatur oleh hukum.
3. Perbuatan itu akibatnya dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan itu

### **2.1.2 Macam Macam Perbuatan hukum**

Untuk adanya suatu perbuatan hukum harus disertai dengan pernyataan kehendak dari yang melakukan perbuatan hukum tersebut dan akibat dari perbuatan itu diatur oleh hukum. Dan pernyataan kehendak pada dasarnya tidak

terikat dengan bentuk-bentuk tertentu dan tidak ada pengecualiannya. Adapun Perbuatan Hukum itu terdiri dari :

#### 1. Perbuatan hukum sepihak

Perbuatan Hukum Sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula. Contoh dari perbuatan Hukum Sepihak tersebut adalah :

- a. Perbuatan membuat surat wasiat. Pasal 875 KUHPerdara menyebutkan bahwa adapun yang dinamakan wasiat atau testamen adalah suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali lagi. Menurut Sulaiman Rasjid, wasiat adalah pesan tentang suatu kebaikan yang akan dijalankan sesudah seseorang meninggal dunia.
- b. Pemberian hibah sesuatu benda. Pasal 1666 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan sipenerima hibah yang menerima penyerahan itu.

#### 2. Perbuatan hukum dua pihak

Perbuatan Hukum Dua Pihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik). Contoh dari Perbuatan Hukum Dua Pihak tersebut dapat dijelaskan seabgai berikut :

- a. persetujuan jual beli. Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar yang telah dijanjikan. Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPerdara tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

- b. perjanjian sewa menyewa. Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Menurut M. Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.
- c. Gadai, dalam Pasal 1150 KUHPerdara gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang yang berpiutang atau suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berhutang atau oleh seseorang lain atas namanya, dan memberikan kekuasaan kepada berpiutang itu untuk mengambil penulisan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana yang harus didahulukan.

### 2.1.3 Akibat Hukum

Akibat hukum ialah segala akibat, konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum.

Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ibid

Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum<sup>2</sup>.

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subyek-subyek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian jual-beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Dan begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum inilah yang selanjutnya merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban lebih lanjut bagi subjek-subjek hukum yang bersangkutan. Demikian halnya dengan Perda RTRW No. 16 Tahun 2013-2033 Provinsi Maluku Permentan No. yang belum mengatur penagawasan penataan ruang sebai bagian dari instrument prinsip kehatihatian, pencegahan dini, dan/atau tindakan antisipatif (*precautionary principle*) dalam UUPPLH.

## **2.2 Sertifikat**

### **2.2.1 Pengertian Sertifikat**

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 soal pendaftaran tanah, buku tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang telah ada haknya. Sedangkan sertifikat ialah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, tanah wakaf, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang terlibat.

Berdasarkan kebutuhannya, hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam

---

<sup>2</sup> Ibid



buku tanah yang mencantumkan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan selama ada surat ukurnya dicatat juga pada surat ukur ini.

Pembukuan dalam buku tanah berikut datanya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada Pasal 29 ayat 1 adalah bukti hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang dijelaskan dalam surat ukur secara hukum sudah terdaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.

Sementara sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang sudah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Sertifikat hanya diserahkan kepada pihak yang namanya tertera dalam buku tanah.

Kesimpulan perbedaannya, buku tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sedangkan sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah tersebut.<sup>3</sup>

Secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri dari :<sup>4</sup>

- a. sampul luar;
- b. sampul dalam;
- c. buku tanah;
- d. surat ukur;

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah sertifikat hanya boleh diserahkan kepada nama yang tercantum dalam buku.

Tanah yang bersangkutan dan juga dalam proses pengambilannya hanya boleh atas nama sertifikat tersebut yang mengambilmnya. Karena sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berfungsi sebagai pembuktian yang kuat.

### **2.2.2 Proses Perbuatan Sertifikat**

#### **Proses Pembuatan Sertifikat**

Menyiapkan dan melampirkan dokumen-dokumen yang menjadi syarat. Tentunya, syarat ini perlu disesuaikan dengan asal hak tanah. Adapun, syarat-syaratnya mencakup:

---

<sup>3</sup>Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>4</sup> Effendi Perangin. Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hal 3

- a. Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB);
- b. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c. Identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK);
- d. SPPT PBB; dan
- e. Surat pernyataan kepemilikan lahan.

Selain itu, mungkin Anda mungkin berkeinginan membuat sertifikat tanah atau girik. Sertifikat ini berasal dari tanah yang berasal dari warisan atau turun-temurun dari kakek nenek yang mungkin belum disahkan dalam sertifikat. Untuk itu, Anda bisa membuat sertifikat dengan melampirkan:

- a. Akta jual beli tanah;
- b. Fotokopi KTP dan KK;
- c. Fotokopi girik yang dimiliki;
- d. Dokumen dari kelurahan atau desa, seperti Surat Keterangan Tidak

Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik.

### **Mengunjungi Kantor BPN**

Anda perlu menyesuaikan lokasi BPN sesuai dengan wilayah tanah berada. Di BPN, belilah formulir pendaftaran. Anda akan mendapatkan map dengan warna biru dan kuning. Buatlah janji dengan petugas untuk mengukur tanah.

### **Penerbitan Sertifikat Tanah Hak Milik**

Setelah pengukuran tanah, Anda akan mendapatkan data Surat Ukur Tanah. Serahkanlah untuk melengkapi dokumen yang telah ada. Setelah itu, Anda hanya perlu bersabar menunggu dikeluarkannya surat keputusan. Anda akan dibebankan BEA Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) sembari menunggu sertifikat tanah Anda terbit. Lama waktu penerbitan ini kurang lebih setengah hingga satu tahun lamanya. Kadangkala, Anda perlu memastikan kepada petugas BPN kapan sertifikat tanah Anda jadi dan dapat diambil.

Selain BPN, Anda dapat membuat sertifikat melalui PPAT, namun bisa jadi harga untuk mengurusnya bisa berlipat-lipat. Selain itu, upayakan agar Anda

melakukannya sendiri dan tidak menggunakan cara yang meragukan, bahkan calo. Tanah warisan atau yang biasa dikenal dengan istilah tanah girik merupakan salah satu aset yang perlu untuk dilindungi. Untuk itu, semua tanah yang belum sertifikat, seperti tanah girik perlu didaftarkan konversi haknya ke kantor pertanahan setempat. Hal tersebut diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 atau Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun hak-hak yang ada dalam UUPA tersebut mencakup Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan lain-lain. Jenis tanah lainnya yang belum bersertifikat, antara lain ketitir, petok D, rincik, ketitir, Verponding Indonesia, Eigendom Verponding, erfpacht, opstaal, vruchtgebruik.

Namun demikian, karena kurangnya informasi yang diperoleh masyarakat, sehingga tanah-tanah tersebut masih ada saja yang belum memiliki sertifikat. Untuk mengurus tanah girik, ada dua tahapan yang perlu ditempuh, yaitu tahap pengurusan di kantor kelurahan dan kantor pertanahan.

### **Mengurus di Kelurahan Setempat**

Ada beberapa hal yang perlu Anda ketahui untuk melalui tahapan pengurusan sertifikat untuk tanah girik. Adapun hal-hal yang perlu diperhatikan, antara lain:

#### **1. Surat Keterangan Tidak Sengketa**

Anda perlu memastikan bahwa tanah yang diurus bukan merupakan tanah sengketa. Hal ini merujuk pada pemohon sebagai pemilik yang sah. Sebagai buktinya, dalam surat keterangan tidak sengketa perlu mencantumkan tanda tangan saksi-saksi yang dapat dipercaya. Saksi-saksi tersebut adalah pejabat Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) setempat. Hal tersebut karena mereka adalah kalangan tokoh masyarakat yang mengetahui sejarah penguasaan tanah yang dimohonkan. Namun, jika suatu tempat tidak terdapat RT dan RW seperti beberapa daerah, saksi bisa didapat dari tokoh adat setempat.

#### **1. Surat Keterangan Riwayat Tanah**

Berikutnya, Anda perlu membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah. Fungsinya, untuk menerangkan secara tertulis riwayat penguasaan tanah awal mula pencatatan di kelurahan sampai dengan penguasaan

sekarang ini. Termasuk pula di dalamnya proses peralihan berupa peralihan sebagian atau keseluruhan. Biasanya, tanah girik awalnya sangat luas kemudian dijual atau dialihkan sebagian.

2. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik  
Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik ini mencantumkan tanggal perolehan atau penguasaan tanah.

### **Mengurus di Kantor Pertanahan**

Setelah mengurus dokumen di kelurahan setempat, Anda dapat melanjutkan ke kantor pertanahan. Adapun, tahapannya sebagai berikut:

1. Mengajukan Permohonan Sertifikat  
Caranya dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diurus di kelurahan, dan dilengkapi dengan syarat formal, yaitu fotokopi KTP dan KK pemohon, fotokopi PBB tahun berjalan, dan dokumen-dokumen lain yang disyaratkan oleh undang-undang.
2. Pengukuran Lokasi  
Pengukuran ini dilakukan setelah berkas permohonan lengkap dan pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor pertanahan. Pengukuran dilakukan oleh petugas dengan ditunjukkan batas-batas oleh pemohon atau kuasanya.
3. Pengesahan Surat Ukur  
Hasil pengukuran di lokasi akan dicetak dan dipetakan di BPN dan Surat Ukur disahkan atau tandatangani oleh pejabat yang berwenang, pada umumnya adalah kepala seksi pengukuran dan pemetaan.
4. Penelitian oleh Petugas Panitia A  
Setelah Surat Ukur ditandatangani dilanjutkan dengan proses Panitia A yang dilakukan di Sub Seksi Pemberian Hak Tanah. Anggota Panitia A terdiri dari petugas dari BPN dan lurah setempat.
5. Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN  
Data yuridis permohonan hak tanah tersebut diumumkan di kantor kelurahan dan BPN selama enam puluh hari. Hal ini bertujuan supaya memenuhi pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam praktiknya,

bertujuan untuk menjamin bahwa permohonan hak tanah ini tidak ada keberatan dari pihak lain.

6. Terbitnya SK Hak Atas Tanah

Setelah jangka waktu pengumuman terpenuhi, dilanjutkan dengan penerbitan SK hak atas tanah. Tanah dengan dasar girik ini akan langsung terbit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM).

7. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB)

BPHTB dibayarkan sesuai dengan luas tanah yang dimohonkan seperti yang tercantum dalam Surat Ukur. Besarnya BPHTB tergantung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan luas tanah. BPHTB ini juga bisa dibayarkan pada saat Surat Ukur selesai, yaitu pada saat luas tanah yang dimohon sudah diketahui secara pasti.

8. Pendaftaran SK Hak untuk diterbitkan sertifikat

SK Hak kemudian dilanjutkan prosesnya dengan penerbitan sertifikat pada subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI).

9. Pengambilan Sertifikat

Pengambilan sertifikat dilakukan di loket pengambilan. Lamanya waktu pengurusan sertifikat ini tidak dapat dipastikan. Banyak faktor yang menentukan. Akan tetapi, kira-kira dapat diambil sekitar 6 bulan dengan catatan bahwa tidak ada persyaratan yang kurang.

### **Besarnya Biaya Pengurusan Sertifikat dari Tanah Girik**

Biaya sangat relatif terutama tergantung pada lokasi dan luasnya tanah. Semakin luas lokasi dan semakin strategis lokasinya, biaya akan semakin tinggi.

### **2.2.3 Macam Macam Sertifikat**

#### **Sertifikat Hak Milik (SHM)**

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. SHM juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain. Hak Milik itu sendiri adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan

terpenuhi yang dapat dimiliki orang atas tanah di mana tanah tersebut masih memiliki fungsi sosial. Hak milik dapat diperjualbelikan atau pun dijadikan jaminan atau agunan atas utang dan apabila sudah diadministrasikan dengan baik, maka Anda sebagai pemilik tanah mendapatkan bukti kepemilikannya yang berupa SHM.

Status Hak Milik juga tidak terbatas waktunya seperti jika Anda hanya memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang akan dibahas selanjutnya. Melalui SHM, pemilik dapat menggunakannya sebagai bukti kuat dan sah atas kepemilikan tanah. Jadi apabila terjadi masalah, maka nama yang tercantum dalam SHM adalah pemilik sah berdasarkan hukum.

SHM juga dapat menjadi alat yang kuat untuk transaksi jual-beli maupun penjaminan kredit atau pembiayaan perbankan. SHM hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia (WNI).

Hak Milik atas lahan dan bangunan yang dibuktikan oleh SHM masih dapat hilang atau dicabut karena tanahnya dimaksudkan untuk kepentingan negara, penyerahan sukarela pemiliknya ke negara, ditelantarkan, atau karena tanah tersebut bukan dimiliki oleh WNI.<sup>5</sup>

### **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)**

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) adalah jenis sertifikat di mana pemegang sertifikat tersebut hanya dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain dalam kurun waktu tertentu, sementara kepemilikan lahannya dipegang oleh negara.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) memiliki batas waktu tertentu, biasanya 20 sampai 30 tahun, dan dapat diperpanjang. Setelah melewati batas waktunya, Anda sebagai pemegang sertifikat harus mengurus perpanjangan SHGB tersebut.

Hak Guna dapat diartikan sebagai hak atas pemanfaatan atas tanah atau bangunan misalnya mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak Guna ini yang dapat

---

<sup>5</sup>Jimmy J. Sembiring, Panduan Mengurus Sertifikat Tanah Jakarta, Visis Media, 2010

diperpanjang jangka waktunya, dan dapat pula digunakan sebagai tanggungan serta dapat dialihkan.

Pemegang Hak Guna harus memberikan pemasukan ke kas negara berkaitan dengan Hak Guna yang dimilikinya. Apabila Hak Guna sudah diadministrasikan dengan baik maka pemegang hak mendapatkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

Lahan dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) diperbolehkan untuk dimiliki orang asing atau non Warga Negara Indonesia. Lahan dengan status HGB ini biasanya berupa lahan yang dikelola oleh pihak pengembang (developer) seperti perumahan atau apartemen, dan kadang juga untuk gedung perkantoran. Jika Anda membeli rumah, perlu diperiksa terlebih dahulu status sertifikatnya, jika SHGB maka Anda tidak punya kuasa atas tanah tersebut dan tidak dapat mewariskannya ke keturunan Anda. Namun, SHGB tetap dapat dijadikan agunan untuk mengajukan pinjaman ke bank.

#### **Setifikat Hak Guna Usaha (SHGU)**

Hak Guna Usaha (HGU ) menurut pasal 28 ayat 1 UUPA No 5 Tahun 1960 yaitu “Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan Di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 28 ayat (2) menyebutkan pula bahwa “Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman”.

#### **2.2.4 Fungsi Dan Kegunaan Sertifikat**

Dengan Perkembangan zaman yang sangat pesat di berbagai bidang tentunya juga tidak kalah menariknya yaitu bidang pertanahan kita semua tahu siapa yang tidak membutuhkan tanah baik itu perorangan Lembaga/Badan Hukum dan Instansi Pemerintah itu sendiri. Tanah sangat penting perannya bagi kehidupan di bumi karena tanah mampu mendukung kehidupan semua mahluk hidup.

Salah satu cita-cita bangsa dan negara adalah mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dan diantaranya adalah dengan pemanfaatan hasil ciptaan Illahirobbi yaitu berupa tanah. Pengfungsian tanah oleh Negara secara optimal akan bermanfaat bagi kehidupan rakyat, baik manfaat melalui pengelolaan tanah maupun sumber-sumber daya alam yang terkandung dalam bumi, air dan tanah.

Manfaat dari Fungsi Sertipikatkan Tanah adalah :

1. Menghindari konflik fisik.
2. Mmemberikan kepastian hukum tentang kepemilikan dan penguasaan tanah
3. Dengan adanya sertipikat yang di miliki dapat dijadikan jaminan bank.
4. Menjadikan bukti otentik untuk warisan.
5. Sebagai bukti otentik dalam suatu sengketa.
6. Jaminan untuk jual beli
7. Menghindari penyerobotan tanah oleh pihak lain.
8. Membatasi pemerintah untuk tidak semena-semena mengambil tanah rakyat.

Pemerintah

1. Memudahkan registrasi administrasi pertanahan.
2. Memungkinkan pemerintah untuk mengetahui tanah-tanah milik pribadi,
3. Sebagai pembatasan terhadap pemerintah agar tidak sewenang-wenang
4. Memudahkan pemerintah mengetahui jenis-jenis hak milik, hak guna
5. Memberi peluang kepada pemerintah untuk menyewa tanah kepada pihak asing dan atau perusahaan dalam negeri.<sup>6</sup>

Manfaat sosial kepada masyarakat

Tercipta ketertiban dan ketenteraman kepada masyarakat, karena tidak terjadi konflik atas tanah. Berdasarkan hal tersebut diatas maka kami sebagai Pribadi dan Penyedia jasa mengurus tanah mengingatkan kepada perorangan maupun perusahaan untuk segera mendaftarkan tanahnya untuk menghindari sengketa dikemudian hari.

---

<sup>6</sup> <https://marunggai.wordpress.com/2009/04/27/fungsi-sertifikat-hak-milik-atas-tanah/>  
di akses pada tanggal 10 januari 2019 pukul 02.30 wib



## 2.3 Kredit

### 2.3.1 Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “*Credere*” yang berarti kepercayaan, oleh karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau semua badan yang memberikan kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan itu dapat berupa barang, uang atau jasa. Kredit yang diberikan oleh bank dapat didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan

Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah sebagai berikut : Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah sebagai berikut :

“penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Menurut Teguh Pudjo Muljono dalam bukunya berjudul “Manajemen perkreditan bagi Bank komersial” mendefinisikan bahwa kredit adalah “kemampuan untuk melaksanakan suatu pembelian atau mengadakan suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada suatu jangka waktu yang disepakati”.

Dari beberapa pengertian tentang kredit yang telah dikemukakan oleh para ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan antara pihak bank dengan pihak peminjam dengan suatu janji bahwa pembayarannya akan dilunasi oleh pihak peminjam sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati beserta besarnya bunga yang telah ditetapkan.

### 2.3.2 Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitur dengan Kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Namun dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

Dilihat dari pembuatannya, suatu perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi:

1. Perjanjian Kredit Di bawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat yang berwenang/Notaris.
2. Perjanjian Kredit Notariil yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris.
3. Perjanjian Notariil merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang/Notaris)<sup>7</sup>

## 2.4 Jaminan

### 2.4.1 Pengertian Jaminan

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu “*Zakerheid*”, sedangkan istilah “*Zakerheidsrecht*” digunakan untuk hukum jaminan atau hak jaminan. Namun istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengukur dari pada hak kebendaan.

Sedangkan istilah kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*Credere*”, yang jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia menjadi Kredit, yang artinya

---

<sup>7</sup> <https://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/> di akses pada tanggal 10 januari 2019 pada pukul 02.30 Wib

ialah kepercayaan. Seseorang atau badan hukum yang memberikan kredit percaya bahwa si penerima dimasa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa dasar kredit ialah kepercayaan. Maksud dari penundaan pembayaran ialah pengembalian atas penerimaan uang atau barang yang tidak dilakukan bersama pada saat menerimanya tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa yang telah ditentukan. Ada beberapa pengertian jaminan dan kredit yang terdapat di dalam literatur hukum, yaitu :

1. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan.
2. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan berpendapat bahwa hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberli dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.
3. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan pada Pasal 1 ayat 11 yang berbunyi kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.

Dari beberapa pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pengertian jaminan kredit adalah bentuk penanggungan dimana seseorang penanggung (perorangan) menanggung untuk memenuhi hutang debitur sebesar sebagaimana tercantum dalam perutusan pokok. Sedangkan dalam praktek perbankan, jaminan kredit disebut dengan istilah jaminan perorangan /orang, personal guaranty adalah perjanjian antara kreditur dan penanggung, dimana seseorang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk memenuhi hutang debitur,

baik itu karena ditunjuk oleh kreditur (tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur) maupun yang diajukan oleh debitur atas perintah dari kreditur.

Jaminan yang ideal antara lain:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
2. Sifatnya tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur.

#### 2.4.2 Macam Macam Jaminan

Dalam pasal 24 UU Nomor 14 tahun 1967 tentang perbankan ditentukan bahwa “bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan.” Adapun hukum perdata mengenal jaminan yang bersifat hak kebendaan dan hak perorangan.<sup>8</sup>

Jaminan yang bersifat kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan dapat dialihkan.

Sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya. Dalam artian tidak memberikan hak mendahului atas bendabenda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Adapun jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak. Pengikatan jaminan benda bergerak yaitu dengan gadai dan fidusia. Sedangkan jaminan benda tidak bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau karena

---

<sup>8</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. Hukum Jaminan di Indonesia; Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan. (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1980), 46.

undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak. Pengikatan jaminan benda tidak bergerak yaitu dengan hipotik dan hak tanggungan. Adapun dalam penelitian ini, peneliti akan mengkaji terhadap jaminan benda bergerak khususnya dalam hal peruntukan gadai.

### 2.4.3 Asas Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang – undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) azas penting dalam hukum jaminan, yaitu :<sup>9</sup>

1. Asas publicitet, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar;
2. Asas specialitet, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
3. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas inbezittstelling, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
5. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun

---

<sup>9</sup> <https://miradewina.wordpress.com/2014/12/22/asas-asas-hukum-jaminan-2/> di akses pada tanggal 10 januari 2019 pukul 01.30 WIB

tanah hak milik. Bangunannya milik dan yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Salim HS, mencoba untuk menjelaskan dan mengartikan asas – asas yang berkaitan dengan asas filosofis, konstitusional, politis, dan operasional. Keempat asas itudisajikan berikut ini:

1. Asas filosofis, yaitu asas di mana semua peraturan perundangan – undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yaitu Pancasila;
2. Asas konstitusional, yaitu asas di mana semua peraturan perundang – undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang – undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia, yaitu UUD 1945. Apabila undang-undang yang dibuat dan disahkan tersebut bertentangan dengan konstitusi, undang – undang tersebut harus dicabut;
3. Asas politis, yaitu asas di mana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR;
4. Asas operasional (konkret) yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

## **2.5 Hak Tanggungan**

### **2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan**

Setelah menunggu beberapa tahun lamanya, akhirnya pada tanggal 9 April 1996 diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit.

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

“ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6UUHT, yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.” Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pada Prinsip Hukum Perdata BW menganut Asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah ( Pasal 571 BW)

Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.

Istilah Hak Tanggungan di ambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat Di dalam hukum Adat istilah HakTanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga di beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah jinggolan atau istilah ajeran merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang obyeknya biasanya tanah atau rumah<sup>10</sup>

Secara resmi UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan” yang kemudian menjadi judul dari Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah.Penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotek dan *Crediet verband* (CV).

### **2.5.2 Obyek Hak Tanggungan**

Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umum nya meningkat terus. Namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan di bebani Hak Tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratanse bagaimana berikut:

- a. Hak atas tanah yang hendak dijaminakan dengan utang harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab yang di jamin berupa uang;

---

<sup>10</sup> Rachmadi Usman,Hukum Jaminan Keperdataan (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal 329



- b. Haruslah hak atas tanah yang menurut peraturan perundang undangan termasuk hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- c. Hak atas tanah tersebut ditunjukn atau ditentukan oleh undang undang;
- d. persyaratan bagi obyek Hak Tanggungan ini tersirat dan tersurat dalam UUHT.adapun obyek dari Hak Tanggungan meliputi:<sup>11</sup>

1) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) UUHT;

**a) Hak Milik**

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan sempurna, pemilikan hak milik adalah tidak terbatas dan turun temurun, dapat menjadi hak induk serta merupakan hak terkuat Dibandingkan dengan hak- hak atas tanah lainnya dengan tetap mengingat pada asas fungsisosial (Pasa 13 UUPA). Sebagai hak yang paling tinggi nilai hak milik ini jelas dapat menjadi obyek dalam perjanjian kebendaan dan merupakan hak yang paling disukai daripada hak-hak lain. Dalam pasal 25 UUPA disebutkan bahwa hak milimk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

**b) Hak Guna Usaha**

Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah (Pasal 31 UUPA), HGU diberikan terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan merupakan hak atas tanah yang terbatas, yaitu terbatas dalam pemilikannya, karena untuk pemilikan hak itu hanya diberikan jangka waktu yang telah ditentukan Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang khusus mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri, pengusaha an tanah tersebut biasanya bergerak dalam bidang pertanian peternakan maupun perikanan Untuk menjamin kepastian hukum maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 UUPA, HGU harus di daftarkan dan sebagai hak atas tanah yang mempunyai nilai ekonomis. HGU juga dapat menjadi obyek dalam perjanjian jaminan, HGU dapat dijadikan jaminan utang dan dapat dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

UUPA mengatur jangka waktu pemilikan HGU hanya 25 tahun dan bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama lagi dapat dalam jangka

---

<sup>11</sup> Purwahid Patrik & Kashadi ,Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hal 60

waktu 35 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan waktu bagi keduanya yaitu 25 tahun lagi. Sebenarnya menurut teori dapat dikatakan apabila pemilik HGU melakukan perpanjangan waktu maka masing-masing kalau dijumlahkan akan menjadi selama 50 dan 60 tahun.

**c). Hak guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan (HGB) juga merupakan hak terbatas yaitu hak yang terbatas jangka waktu kepemilikannya. Pemiliknya dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang dikuasai negara dengan Penetapan Pemerintah berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 atau di atas tanah milik orang lain dengan membuat perjanjian dengan pemilik Hak Milik. HGB harus didaftarkan (lihat Pasal 38 jo Pasal 19 UUPA) dan juga HGB dapat menjadi obyek jaminan utang berdasarkan Pasal 39 UUPA dan dapat dibebani Hak Tanggungan.

UUPA memberikan Batasan waktu 30 Tahun bagi HGB dan ini dapat diperpanjang lagi. Tetapi dalam praktek biasanya HGB hanya diberikan jangka waktu 20 Tahun, sehingga apabila kreditor dapat menerima HGB sebagai obyek jaminan mengingat Batasan waktu yang begitu sempit.

hukum Terhadap kreditor dan Sertifikat Hak Milik diterbitkan yang kedua diberikan oleh pihak pertama sebagai pemilik Asli.

3. Bentuk tanggung jawab Kepala Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertifikat kedua kali (ganda) yang mengakibatkan kerugian bagi pemegang hak atas tanah, adapun bentuk tanggung jawab yang diberikan berupa sanksi kepada kepala kantor pertanahan yaitu hanya sebatas sanksi administratif dengan cara pemberhentian jabatan, sedangkan sanksi perdata yaitu berupa ganti rugi senilai tanah tersebut terhadap pihak yang dirugikan pihak yang dirugikan atas terbitnya sertifikat yang kedua kali.

#### **4.2 Saran**

Adapun saran yang diberikan dalam penelitian ini yaitu seharusnya terdapat ketentuan khusus dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah terhadap pemberian sanksi bagi Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional yang lalai dan tidak cermat dalam menerbitkan sertifikat yang mengakibatkan kerugian bagi pemegang hak atas sertifikat ganda, maka seharusnya terdapat sanksi perdata yang mengatur mengenai ganti rugi senilai tanah tersebut bagi pemegang hak sertifikat ganda yang telah dirugikan atas penerbitan tersebut.

**DAFTAR PUSTAKA**

**A. BUKU :**

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta. Sinar Grafika, 2014

Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7

Departement Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 1994

Jimmy J. Sembiring, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Visis Media, 2010

Jhonny Ibrahim *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, Banyumedia Pubhising, 2007

Kansil., *Op-Cit*, hlm 119

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2016), hlm.47

Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 331

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Penerbit Air Langga University Press, 2002, Jakarta, hal 3

Syarifin, Pipin, SH., *Pengantar Ilmu Hukum*, CV Pustaka Setia, Bandung, 1999. Cetakan Pertama, hlm 75

Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hal-hak atas tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008 ,hlm.50.

**B. UNDANG – UNDANG:**

Peraturan Presiden No 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960

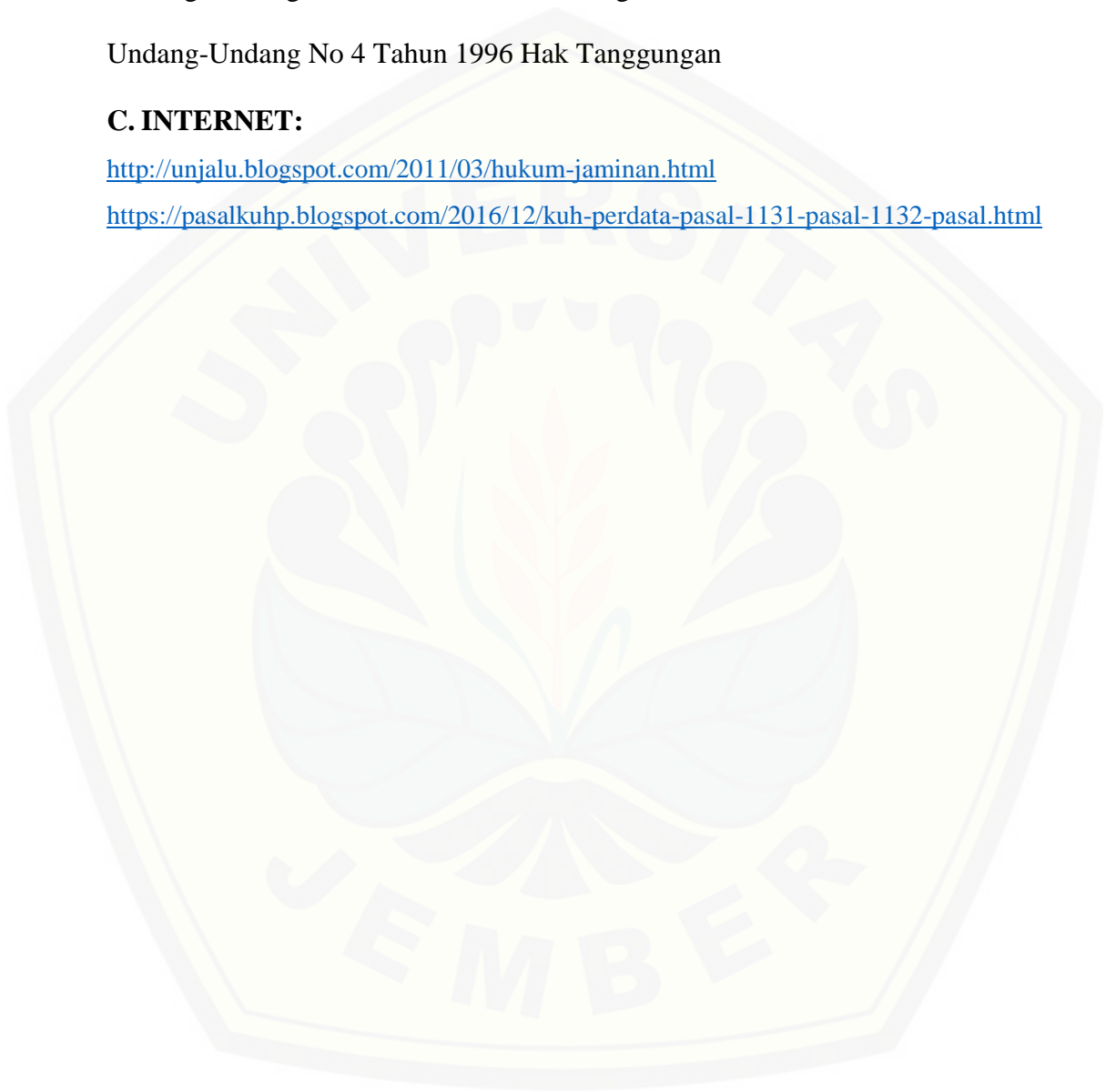
Undang-Undang No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan

**C. INTERNET:**

<http://unjalu.blogspot.com/2011/03/hukum-jaminan.html>

<https://pasalkuhp.blogspot.com/2016/12/kuh-perdata-pasal-1131-pasal-1132-pasal.html>



## LAMPIRAN

Dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dapat dilakukan dengan jalur non peradilan yaitu melalui instansi Badan Pertanahan Nasional dan jalur peradilan yaitu melalui pengadilan. Permasalahan mengenai Sertifikat ganda yang disebabkan karena hilang biasanya diselesaikan melalui mediasi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Prosedur penyelesaian hukum terhadap terbitnya sertifikat ganda di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi meliputi:

1. Pemanggilan pemegang hak (pelapor) yang merasa dirugikan oleh keputusan pemberian sertifikat hak milik yang ganda;
2. Pemanggilan terhadap lawan dari pemegang hak (pelapor) yang merasa dirugikan oleh sertifikat ganda;
3. Pemanggilan terhadap lurah, perangkat desa setempat serta saksi-saksi pada saat dilaksanakan pengukuran oleh petugas Badan Pertanahan Nasional tempat dimana terjadi sertifikat ganda;
4. Melaksanakan penelitian lapangan Kantor Pertanahan akan terlebih dahulu melakukan penelitian data fisik maupun data yuridis dan hasil dari tersebut dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan;
5. Dilaksanakan musyawarah para pihak yang bersengketa dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun membuat pernyataan bahwa sengketa tersebut mau dan ingin diselesaikan dengan jalan secara musyawarah.

Keuntungan yang diperoleh dengan melakukan penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional secara mediasi (musyawarah) adalah proses yang ditempuh singkat selain itu biaya ringan dikeluarkan juga lebih murah dan penyelesaiannya lebih cepat daripada melalui pengadilan. Hal ini dilakukan agar dalam penyelesaian ini tidak ada pihak yang menang ataupun kalah. Sehingga memperoleh penyelesaian yang memuaskan dan menguntungkan bagi kedua belah pihak yang bersengketa.

Hasil konsultasi terkait terbit dan penyelesaian terhadap Sertifikat Hak Milik tanah Ganda.

Jember, 26  
Desember 2018

Bpk Sukarman